

## Locazioni ad uso commerciale: riduzione del canone a seguito dell'impatto economico da Covid-19

Il *Decreto Sostegni bis*, convertito in legge dal 25 luglio 2021, ha apportato rilevanti modifiche all'art. 6-novies D.L. 41/2021 che prevede la **possibilità di rinegoziare il canone di locazione** a causa dell'impatto economico da Covid-19. Di seguito, in sintesi, le previsioni della normativa in oggetto.

### Ambito applicativo della norma

- La norma ha ad oggetto esclusivamente le **locazioni di immobili ad uso commerciale**.
- Non si applica quindi alle locazioni ad uso abitativo o ad altre tipologie contrattuali.

### Presupposti applicativi

Il locatario di un immobile ad uso commerciale può chiedere di ricontrattare con il proprietario il canone di locazione nel caso in cui sussistano le seguenti **condizioni**:

1. Il locatario ha subito una **significativa diminuzione** del
  - volume d'affari
  - fatturato
  - corrispettivi
2. Tale diminuzione è stata **determinata**
  - dalle restrizioni sanitarie
  - dalla crisi economica di taluni comparti causa dalla pandemia
  - dalla riduzione dei flussi turistici causata dalla pandemia.

### Riduzione per 5 mesi del canone di locazione nel corso dell'anno 2021

Nei casi in cui il **locatario**:

- **non abbia avuto diritto di accedere**, a partire dall'8.03.2020, **ad alcuna delle misure di sostegno economico** adottate dallo Stato per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dall'emergenza epidemiologica **da COVID-19**
- **non abbia beneficiato di altri strumenti di supporto** di carattere economico e finanziario **concordati con il locatore** anche in funzione della crisi economica connessa alla pandemia stessa,

il **locatario e il locatore sono chiamati a collaborare tra di loro in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021.**

Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ai locatari

- esercenti **attività economica**
- che abbiano registrato un **ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi** nel periodo compreso tra il 1.03.2020 e il 30.06.2021 **inferiore almeno del 50 per cento** rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1.03.2019 e il 30.06.2020
- e la cui attività sia stata sottoposta a **chiusura obbligatoria per almeno duecento giorni** anche non consecutivi a partire dall'8.03.2020.

Avv. Laura Dal Prato  
*Founding Partner CLASS società tra avvocati s.r.l.*